



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI GUAÇU – SP

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CARTÓRIO DE REGISTROS

CNM 120618.2.0067047-92

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618

MATRÍCULA Nº		67.047
DATA	25/06/2019	FICHA Nº 01
OFICIAL / ESCRIVENTE AUT. <i>Adriana</i>		

IMÓVEL: LOTE DE TERRENO Nº “26” DA QUADRA “C”, do loteamento denominado “RESIDENCIAL CIDADE JARDIM”, nesta cidade e comarca, com área de 200,40 metros quadrados e de forma retangular, mede 8,35 metros de frente para a Rua 03; mede 24,00 metros do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, confrontando com o lote 27 da quadra C; mede 24,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 25 da quadra C e mede 8,35 metros no fundo, confrontando com o Sítio Retiro do Alto (matrícula 33.170).

CADASTRO MUNICIPAL: IC-NO-51-05-01-001-000 (área maior).

PROPRIETÁRIA: S.T.S. MOGI GUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Avenida João Batista de Oliveira Bicudo, nº 27, sala 1B, Vila Galo, Vinhedo, SP, CNPJ/MF nº 15.037.379/0001-81, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP sob nº 3522624740-5 em 06/02/2012 e Alteração Contratual registrada na JUCESP sob nº 104.036/15-1 em 04/03/2015.

REGISTRO ANTERIOR: Loteamento registrado sob nº 41 na matrícula nº 3.867 em 25/06/2019, deste Oficial de Registro de Imóveis.

Escrevente Autorizada *Adriana* (Adriana Madruga).

AV.01/67.047: Mogi Guaçu, 25 de junho de 2019. (HIPOTECA)

A presente averbação é feita para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se **HIPOTECADO** em primeiro grau em favor do **MUNICÍPIO DE MOGI GUAÇU**, CNPJ/MF 45.301.264/0001-13, conforme registro nº 42 na matrícula nº 3.867, para as garantias elencadas no Decreto nº 23.777 de 31/01/2019, que aprovou o loteamento “Residencial Cidade Jardim” (Valor Base: R\$4.212,79). Eu *Adriana* (Adriana Madruga) Escrevente Autorizada, digitei. Eu *Henrique Rogério Dal Molin* (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Prenotado sob nº 225.854 em 09/05/2019.

AV.02/67.047: Mogi Guaçu, 27 de julho de 2021. (CANC. HIPOTECA/AV-01)

A presente averbação é feita para constar o transporte da AV-43/3.867, em que pelo Requerimento de 06/07/2021, o credor Município de Mogi Guaçu-SP, legalmente representado pelo Prefeito Rodrigo Falsetti, autorizou o CANCELAMENTO DA HIPOTECA mencionada na averbação nº 01, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula, de acordo com o Decreto Municipal nº 25.405 de 01/07/2021. Eu *Daniel Marques Delfino* (Daniel Marques Delfino) Escrevente Autorizado, digitei. Eu *Henrique Rogério Dal Molin* (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Prenotado sob nº 243.338 em 19/07/2021.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CARTÓRIO DE REGISTROS

CNM 120618.2.0067047-92

MATRÍCULA Nº

67.047

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 01 Vº

Escrev. Aut.

Jauana

R.03/67.047: Mogi Guaçu, 18 de agosto de 2021. (HIPOTECA)

Pelo Instrumento Particular de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças (Leis 4.380/1964) com Recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo - SBPE, firmado em Campinas-SP em 15/06/2021, S.T.S. MOGI GUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, representada por Francisco Serrano, CPF/MF 602.772.978-34, deu em **HIPOTECA DE 1º GRAU** o imóvel desta matrícula com outros 46 lotes do mesmo loteamento, à credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, representada por Mariana Tischer Vallim, CPF/MF 314.154.448-46, para garantia da dívida no valor de **R\$2.771.899,86** (dois milhões, setecentos e setenta e um mil, oitocentos e noventa e nove reais e oitenta e seis centavos), assumida pela devedora e construtora: **CATAGUÁ CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, situada na Avenida Carlos Botelho, 275, São Dimas, em Piracicaba-SP, CNPJ/MF 55.928.014/0001-61, legalmente representada, comparecendo ainda como **fiadores**: João Evangelista de Carvalho Filho, brasileiro, nascido em 10/03/1953, engenheiro civil, RG/SSP/SP 6.795.093-0 e CPF/MF 799.011.588-34 e sua mulher Aracelis Bazaglia Escobar de Carvalho, brasileira, nascida em 18/10/1958, aposentada, RG/SSP/SP 10.508.491-8 e CPF/MF 032.419.258-46, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Avenida Cassio Paschoal Padovani, 1915, Cs 6, em Piracicaba-SP. Valor e Objetivo: abertura de crédito no valor de R\$2.771.899,86, com o objetivo de financiar a construção de 47 unidades do loteamento Residencial Cidade Jardim, denominado Módulo VI, denominação essa exclusiva para fins de controle da CEF. Valor da Garantia Hipotecária: R\$8.030.000,00. O devedor obriga-se a concluir as obras no prazo de 24 meses, contados a partir da data de realização do primeiro desembolso e somente se admitirá a prorrogação mediante análise técnica que comprove caso fortuito e força maior, bem como autorização da credora, não podendo ultrapassar 36 meses. Ocorrendo impontualidade no pagamento das prestações ou de qualquer importância devida, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação, reajustado com base no critério de ajuste "pro rata die" definido em legislação específica vigente à época do evento, no período compreendido entre a data do vencimento, inclusive, até a data do efetivo pagamento, à razão dos mesmos encargos previstos para o período de adimplência. Sobre o valor da obrigação em atraso, incidirão juros moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso e multa de 2%, de acordo com a legislação vigente. Lotes em garantia: Quadra C: 24 ao 33 / Quadra E: 26 ao 33 / Quadra I: 61 ao 66 / Quadra K: 01 ao 18 / Quadra L: 01 ao 05. Demais cláusulas e condições constam do título arquivado em microfilme nesta serventia (Valor Base: R\$58.976,59). Eu Jauana (Adriana Madruga) Escrevente Autorizada, digitei. Eu Henrique Rogério Dal Molin (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$1.148,92 - guia 158/2021-Prenotado sob nº 243.345 em 19/07/2021 e reingresso em 09/08/2021.

CONTINUA NA FICHA Nº 02

RI - 002



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CARTÓRIO DE REGISTROS

CNM 120618.2.0067047-92

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618

MATRÍCULA Nº		67.047
DATA	09/02/2022	FICHA Nº
		02
OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.		

AV.04/67.047: Mogi Guaçu, 09 de fevereiro de 2022. (CANC. HIPOTECA/R-03)
Pelo Instrumento Particular mencionado no registro seguinte, a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, legalmente representada por Pedro Henrique Colozza, CPF/MF nº 293.379.888-36, autorizou o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** objeto do registro nº 03 desta matrícula, pelo valor de R\$58.976,59. Eu (Elinara Gabriele de Oliveira) Escrevente Autorizada, digitei. Eu (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$433,11 - guia 028/2022. Prenotado sob nº 249.133 em 28/01/2022.

R.05/67.047: Mogi Guaçu, 09 de fevereiro de 2022. (VENDA E COMPRA)
Pelo Instrumento Particular de Venda e Compra de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária, Fiança e Outras Obrigações - Programa Casa Verde e Amarela - Recursos do FGTS, com força de escritura pública, firmado nesta cidade em 27 de dezembro de 2021 (Leis 4.380/1964 e 14.118/2021), **S.T.S MOGI GUAÇU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, já qualificada, representada pelo sócio Francisco Serrano, CPF/MF nº 602.772.978-34, **TRANSMITIU** o imóvel à **MAYLA HUANA MARCELINO**, brasileira, nascida aos 09/06/1990, solteira, que declarou não manter união estável, farmacêutica, RG/SP nº 46174130 e CPF/MF nº 401.581.888-10, residente e domiciliado na Rua José Manoel, 397, Lt. 25, Qd. D, Jardim Guaçu Mirim, nesta cidade, pelo valor de R\$170.000,00, pagos da seguinte forma: recursos próprios: R\$29.885,00; recursos da conta vinculada de FGTS: R\$2.955,00; desconto complemento concedido pelo FGTS/União: R\$1.160,00 e financiamento concedido pela CEF: R\$136.000,00. O valor da compra e venda do terreno é R\$30.000,00, cujos valores serão pagos conforme as cláusulas constantes do instrumento arquivado em microfilme neste Cartório. Compareceu como Construtora/ Fiadora: Cataguá Construtora e Incorporadora Ltda, já qualificada no R-03. Eu (Elinara Gabriele de Oliveira) Escrevente Autorizada, digitei. Eu (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$566,11 (50%) - guia 028/2022. Prenotado sob nº 249.133 em 28/01/2022.

R.06/67.047: Mogi Guaçu, 09 de fevereiro de 2022. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)
Pelo Instrumento Particular mencionado no registro anterior, **MAYLA HUANA MARCELINO**, já qualificada, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília - DF, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, legalmente representada por Pedro Henrique Colozza, CPF/MF nº 293.379.888-36, para garantia da dívida no valor de **R\$136.000,00** que será pago mediante a seguinte forma: Origem dos Recursos:



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE MOGI GUAÇU – SP

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CARTÓRIO DE REGISTROS

CNM 120618.2.0067047-92

MATRÍCULA Nº

67.047

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº	02	Vº
OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.		

FGTS/União / Sistema de Amortização: Price / Valor Total da Dívida (Financiamento + Despesas Acessórias): R\$136.000,00 / Valor da Garantia Fiduciária e do imóvel para fins de leilão público: R\$170.000,00 / Prazo total em meses: de amortização: 360 / de construção/legalização: 21/08/2023 / Taxa Anual de Juros (%) Nominal: 6,5000 / Efetiva: 6,6971 / Encargos financeiros: de acordo com o item 5 / Encargos no período de construção: de acordo com o item 5.1.2 / Encargos no período de amortização: Prestação mensal inicial (a+j): R\$859,61 / Tarifa de Administração: R\$25,00 / Seguro: R\$29,07 / Total: R\$913,68/ Vencimento do 1º Encargo Mensal: 21/01/2022 / Reajuste dos encargos: de acordo com o item 6.3 / Encargos devidos pelo proponente no prazo contratado e pagos à vista pelo FGTS/União - Tarifa de Administração: R\$0,00 - Diferencial na Taxa de Juros: R\$0,00 / Para os fins previstos no § 2º, artigo 26, da Lei 9.514/97, fica estabelecido o prazo de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, nos termos do item 19. Comparece Cataguá Construtora e Incorporadora Ltda, já qualificada, como fiadora e principal pagadora de todas as obrigações assumidas pelo devedor, renunciando expressamente aos benefícios previstos nos artigos 827, 835, 838 e 839 do Código Civil, sendo que a garantia fidejussória prevalecerá até seis meses após o final do prazo de construção. Demais cláusulas e condições do instrumento que ficará arquivado em microfilme neste Cartório. Eu (Elinara Gabriele de Oliveira) Escrevente Autorizada, digitei. Eu (Henrique Rogério Dal Molin) Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$805,81 (50%) - guia 028/2022. Prenotado sob nº 249.133 em 28/01/2022.

AV.07/67.047: Mogi Guaçu, 14 de setembro de 2022. (DENOMINAÇÃO DE RUA)

A presente averbação é feita “ex-officio”, nos termos do artigo 213, inciso I, letra “c” da Lei 6.015/73, alterada pela Lei 10.931/2004, para constar que a Rua “03” do loteamento “RESIDENCIAL CIDADE JARDIM”, desta cidade e comarca, atualmente denomina-se “RUA OTÁVIO LOPES DOS SANTOS”, conforme Lei nº 5.246 de 05/04/2019, já arquivadas neste Cartório. Eu (Daniel Marques Delfino) Escrevente Autorizado, digitei. Eu (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi.

AV.08/67.047: Mogi Guaçu, 14 de setembro de 2022. (CADASTRO)

Pelo Requerimento mencionado na averbação seguinte, consta que o imóvel desta matrícula atualmente encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local sob a IC-NO-52-12-05-026-000, conforme Habite-se nº 242/2022 de 05/04/2022. Eu (Daniel Marques Delfino) Escrevente Autorizado, digitei. Eu (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$33,55-guia 177/2022-Prenotado sob nº 254.884 em 19/08/2022 e reingresso em 06/09/2022.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA
COMARCA DE MOGI GUAÇU – SP

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CARTÓRIO DE REGISTROS

CNM 120618.2.0067047-92

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618

MATRÍCULA Nº		67.047
DATA	14/09/2022	FICHA Nº
		03
OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.		

AV.09/67.047: Mogi Guaçu, 14 de setembro de 2022. (CONSTRUÇÃO)

Pelo Requerimento de 05 de maio de 2022, consta que no imóvel foi edificado um prédio residencial com **49,60 m²** de área construída, que recebeu o nº **211** da **Rua Otávio Lopes dos Santos**, conforme prova o Habite-se expedido em 05/04/2022, Processo nº 4351/2019 Nº 242/2022, pela Prefeitura Municipal de Mogi Guaçu e Certidões Negativas de Débitos expedidas pela Secretaria da Receita Federal: Aferição: 90.001.16835/75-001 - Código de Controle: 9656.B718.4032.8A61; Aferição: 90.003.87152/70-001 - Código de Controle: ADC0.2522.9203.44EC; Aferição: 90.001.16835/75-001 - Código de Controle: 9656.B718.4032.8A61; Aferição: 90.003.87173/76-001 - Código de Controle: 1ADC.8B9F.BFEA.37A4; Aferição: 90.003.87505/77-001 - Código de Controle: 874A.03E0.8C94.5428; Aferição: 90.003.87509/76-001 - Código de Controle: 2A10.23C3.AF41.CE72 e Aferição: 90.003.87514/71-001 - Código de Controle: 8771.515C.AF58.DE7E. Valor (SINDUSCON) R\$63.381,36. Eu (Daniel Marques Delfino) Escrevente Autorizado, digitei. Eu (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$216,56 (50%)-guia 177/2022-Prenotado sob nº 254.884 em 19/08/2022 e reingresso em 06/09/2022.

AV.10/67.047: Mogi Guaçu, 04 de março de 2026. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)

Pelo Requerimento de 02 de fevereiro de 2026, com fundamento no §1º do artigo 26-A da Lei nº 9.514/1997, expedido pela Central de Registradores de Imóveis por meio eletrônico - Protocolo IN01481618C (Provimento CG nº 42/2012 de 17/12/2012), fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL**, objeto desta matrícula, em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, legalmente representada por MILTON FONTANA, CPF 575.672.049-91. A fiduciante MAYLA HUANA MARCELINO, já qualificada, foi devidamente intimada, nesta mesma prenotação, para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que se vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, inclusive das despesas de cobrança e intimação, sem que a fiduciante tenha purgado a mora. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento pela fiduciária, do imposto de transmissão inter vivos, por intermédio da guia de recolhimento do ITBI, mediante recolhimento ao Município de Mogi Guaçu-SP, que fica arquivada digitalmente neste Cartório. Valor declarado para consolidação do imóvel: R\$180.207,20. Eu (Vanessa da Silva Santos) Escrevente Autorizada, digitei. Eu (Camila Dal Molin Marques) Substituta do Oficial, subscrevi. Custas/Emolumentos: R\$558,62 - guia 042/2026. Prenotado sob nº 289.056 em 07/11/2025, reingresso em 18/02/2026.

CONTINUA NO VERSO



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA
COMARCA DE MOGI GUAÇU – SP**

CNPJ: 50.075.209/0001-92

Rua Henrique Coppi, nº 125, Morro do Ouro, Mogi Guaçu - SP

Telefones: (19) 3841-4501 / (19) 3891-3769

Henrique Rogério Dal Molin - Oficial

CARTÓRIO DE REGISTROS

CNM 120618.2.0067047-92

MATRÍCULA Nº

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE MOGI GUAÇU - SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL - Cns: 120618**

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº Vº
OFICIAL / ESCRIVENTE AUT.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI GUAÇU-SP

O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da cidade e comarca de Mogi Guaçu, que abrange os municípios de Mogi Guaçu e Estiva Gerbi, deste Estado de São Paulo, que anteriormente pertenciam à comarca de Mogi Mirim-SP, revendo neste Cartório os livros próprios, deles, desde a instalação da comarca em 31/12/1966, **CERTIFICA** que a presente certidão foi extraída em inteiro teor, da **MATRÍCULA Nº 67047**, Livro 02 de Registro Geral. **NADA MAIS** havendo a certificar além dos atos nela lançados, inclusive com referência a alienações, ônus reais e registro de citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias. . A presente certidão foi emitida eletronicamente, nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e refere-se aos atos praticados até três dias úteis anteriores a data de sua emissão. Mogi Guaçu-SP, quinta-feira, 5 de março de 2026. Eu **Leticia Fagundes Cuminato** (assinatura digital) **Escrevente**, pesquisei, digitei, dou fé e assino. **IN01481618C 289056**.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb.	ISS	Total
R\$ 44,20	R\$ 12,56	R\$ 8,60	R\$ 2,33	R\$ 3,03	R\$ 2,12	R\$ 1,37	R\$ 74,21

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>
Selo Digital: 1206183C3000000027336226V
Protocolo: 289056

